



Conséquences du droit de repentir

publié le **06/11/2014**, vu **7939 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le droit de repentir permet au bailleur de renouveler un bail et de ne pas payer des indemnités d'éviction après avoir refusé son renouvellement. Dès lors que le bailleur exerce son droit de repentir, cela produit divers effets : - Fin de la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction - Renouvellement du bail - Irrévocabilité du repentir (Art L. 145-59 du Code de Commerce etc..... Nous verrons les conséquences de l'exercice du droit de repentir.

Conséquences du droit de repentir

Le droit de repentir permet au bailleur de renouveler un bail et de ne pas payer des indemnités d'éviction après avoir refusé son renouvellement.

Dès lors que le bailleur exerce son droit de repentir, cela produit divers effets :

- Fin de la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction
- Renouvellement du bail
- Irrévocabilité du repentir (Art L. 145-59 du Code de Commerce)
- Impossibilité pour le preneur de réclamer des dommages-intérêts en réparation du préjudice financier que lui a fait subir le bailleur en refusant le renouvellement du bail ([Cass. 3e civ., 29 nov. 2005, n° 04-16.147](#))
- **Fin de la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction**

Dès lors qu'une procédure en fixation de l'indemnité d'éviction a été introduite, le repentir du bailleur qui est un droit l'éteint.

En effet, la Cour de cassation estime irrecevable tout pourvoi formé avant l'exercice du repentir ([Cass. 3e civ., 23 avr. 1981 : Bull. civ. 1981, III, n° 75](#)), ne lui restant plus qu'à se prononcer sur les dépens.

Néanmoins, l'article L. 145-58 du Code de Commerce précise que le propriétaire qui exerce son droit de repentir doit "supporter les frais de l'instance" et sera donc condamné aux dépens ([TGI Paris, 18e ch., 29 nov. 1994 : JurisData n° 1994-051756 ; Loyers et copr. 1995, comm. 326. – TGI Nanterre, 7e ch, 3 mars 1999 : Gaz. Pal. 2001, 1, somm. p. 501, note J.-D. Barbier](#)).

- **Renouvellement du bail**

L'article L. 145-58 du Code de commerce dispose que le propriétaire qui exerce son droit de repentir doit "consentir au renouvellement du bail".

En effet, pour pouvoir se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction, le propriétaire doit obligatoirement renouveler le bail.

Dans un arrêt du 25 Septembre 2012, la Cour de Cassation a retenu qu'un refus de renouvellement d'un bail suivi de l'exercice de son droit de repentir excluait une indemnité de déviction dès lors que le preneur n'avait pas quitté les lieux d'autant plus qu'il y y avait eu un déplacement de fonds de commerce (*CA Bordeaux, 2e ch. civ., 25 sept. 2012, n° 10/04675 :JurisData n° 2012-031345*).

L'article L. 145-12 dispose que "*lorsque le bailleur a notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prend effet à partir du jour où cette acceptation a été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire*".

Ainsi, la date du repentir constitue le point de départ du renouvellement du bail.

Néanmoins, si le bail n'a pas expiré, le renouvellement doit prendre effet le lendemain de l'expiration du bail (*Cass. 3e civ., 30 mai 1978 : JurisData n° 1978-098223 ; Gaz. Pal. 1978, 2, somm. p. 344 ; Bull. civ. 1978, III, n° 223 ; Rev. loyers 1978, p. 380*).

Si le repentir est notifié après l'expiration du bail, une période intermédiaire entre la date d'expiration du bail et celle du repentir durant laquelle il n'y aura pas de bail.

Dès lors, la Cour de cassation considère que "l'exercice du droit de repentir est sans influence sur la durée du bail venu à expiration par l'effet du congé" (*Cass. 3e civ., 28 sept. 1982*) Par conséquent, cette période intermédiaire est une période de maintien dans les lieux, pendant laquelle le locataire doit une indemnité d'occupation.

- **Indemnité d'occupation**

L'article L. 145-28 du Code de commerce dispose d'un droit au maintien dans les lieux applicable à cette période intermédiaire, sans bail, pendant laquelle le preneur dispose de la jouissance des locaux.

Durant la période intermédiaire (expiration du bail et le repentir), le locataire devra verser une indemnité d'occupation (*CA Paris, 16 févr. 1984 : Gaz. Pal. 1984, 1, somm. p. 178, note Ph.-H. Brault*).

Récemment, la Cour de Cassation est venue distinguer les indemnités d'occupation pour la période antérieure à l'exercice du droit de repentir qui tirent leur nature de l'article L. 145-57 du Code de commerce sur le statut des baux commerciaux, des indemnités d'occupation dues au titre de l'occupation postérieure à l'exercice de ce droit fondées sur le droit commun (*CA Paris, pôle 5, 3e ch., 26 févr. 2014, n° 12/05634, Sté SCI Vendome Bureaux c/ SARL Interfinexa Paris : JurisData n° 2014-003492*).

La Cour de cassation a retenu que l'indemnité d'occupation due pendant la période de l'expiration du bail à l'exercice du droit de repentir, doit être déterminée en application de l'article L. 145-28 du Code de commerce (*Cass. 3e civ. 11 juin 1997*)

- **Irrévocabilité du repentir**

L'article L. 145-59 du Code de commerce dispose que « la décision du propriétaire (...) de se soustraire au paiement de l'indemnité, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 32, est irrévocable. »

Par conséquent, le pourvoi formé contre l'arrêt qui avait débouté le bailleur de sa demande de résiliation du bail devient sans objet (Cass. 3e civ., 4 juill. 2012, n° 11-19.043 : JurisData n° 2012-015200).

L'irrévocabilité a pour conséquence majeure que le propriétaire ne peut plus refuser le renouvellement au preneur et ce, même si des circonstances nouvelles apparaissent (Cass. 3e civ., 6 nov. 1970 : Bull. civ. 1970, III, n° 585 ; D. 1971, p. 228 ; Rev. loyers 1971, p. 35).

Le repentir qui constitue le renouvellement du bail, ne lie pas pour autant le locataire, qui n'est absolument pas lié par l'offre de renouvellement et il peut décider d'exercer son droit d'option, en renonçant à l'offre et partir, sans percevoir d'indemnité.

Il convient également de préciser que le fait que le bailleur exerce son droit de repentir ne signifie pas qu'il renonce à solliciter un déplaçonnement du loyer et les parties, en cas de désaccord, devront introduire une procédure en fixation des loyers.

L'action en fixation du loyer du bail renouvelé doit être introduite dans le délai de prescription de deux ans qui a pour point de départ la date du repentir

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67